



G.-Nrn. R1S.2015.05122 und R1S.2015.05123
BRGE I Nrn. 0047/2016 und 0048/2016

Entscheid vom 11. März 2016

Mitwirkende Abteilungspräsident Bruno Grossmann, Baurichter Jürg Trachsel, Baurichter Ulrich Weiss, Gerichtsschreiberin Karin Rüschi

in Sachen **Rekurrierende**

R1S.2015.05122
S. und N. T., [...]

R1S.2015.05123
Genossenschaft Migros Zürich, [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**

R1S.2015.05122
1. Bausektion der Stadt Zürich, [...]
2. Genossenschaft Migros Zürich, [...]

R1S.2015.05123
1. Bausektion der Stadt Zürich, [...]

Mitbeteiligte

R1S.2015.05123
2. S. und N. T., [...]

betreffend Bausektionsbeschluss Nr. 1272/15 vom 18. August 2015; Baubewilligung für Geschäftshaus Migros Kreuzplatz, Kat.-Nrn. RI4630, RI342, RI343, RI344, RI345, RI4445, RI4629, RI4792, RI4383 und HO3759, Kreuzplatz 20, Ottenweg und Wagnergasse, Zürich 7 - Hottingen und Zürich 8 - Mühlebach

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 18. August 2015 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Genossenschaft Migros Zürich die baurechtliche Bewilligung – unter Auflagen – für den Neubau des Geschäftshauses Migros Kreuzplatz auf den Grundstücken Kat.-Nrn. RI4630, RI342, RI343, RI344, RI345, RI4629, RI4792 und RI4383 in Zürich – Mühlebach sowie HO3759 in Zürich-Hottlingen. In Dispositiv-Ziffer II.1.e des Beschlusses wurde mit Bezug auf die Fassadengestaltung folgende Auflage statuiert:

" Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägung lit. E.f) abgeänderte Pläne, versehen mit dem Genehmigungsvermerk des Amts für Städtebau, Architektur, einzureichen und bewilligen zu lassen"

B.

Gegen diesen Entscheid erhoben S. und N. T. (nachfolgend rekurrierende Nachbarn) mit Eingabe vom 23. September 2015 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten:

- " 1. Der Rekurs sei gutzuheissen.
2. Der angefochtene Bauentscheid 1272/15 vom 18. August 2015 sei aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung für das streitbetroffene Vorhaben sei zu verweigern.
3. Eventualiter sei der angefochtene Bauentscheid 1272/15 vom 18. August 2015 aufzuheben und das Baugesuch der Rekursgegnerin zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
5. Dem Rekurs sei vollumfängliche aufschiebende Wirkung zu gewähren.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin."

Auch die Genossenschaft Migros Zürich (nachfolgend Bauherrin) erhob mit Eingabe vom 23. September 2015 fristgerecht Rekurs und beantragte, Dispositivziffer II.1.e) sei aufzuheben, insofern als mit dieser Auflage verlangt werde, dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägung lit. E.f) abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

C.

Mit Verfügungen vom 25. September 2015 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R1S.2015.05122 und R1S.2015.05123 vorge-merkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingaben vom 10. November 2015 beantragte die Vorinstanz die Ab-weisung der Rekurse.

Die Bauherrin beantragte mit Eingabe vom 5. November 2015 im Rekurs der Nachbarn ebenfalls die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzu-treten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der rekurre-renden Nachbarn.

E.

Die Repliken datieren vom 3. Dezember 2015, die Dupliken der Vorinstanz vom 6. Januar 2015. Die Bauherrschaft verzichtete stillschweigend auf eine Duplik im Rekurs der Nachbarn.

F.

Mit Präsidialverfügung vom 9. Dezember 2015 wurden die rekurrierenden Nachbarn im Bauherrenrekurs als Mitbeteiligte aufgenommen und zur Ver-nehmlassung eingeladen. Ihre diesbezügliche Stellungnahme datiert vom 7. Januar 2016.

G.

Am 26. Januar 2016 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichtes im Bei-sein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

H.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins ge-machten Feststellungen wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

2.

Die zusammen ein Viereck bildenden Baugrundstücke (Kat.-Nrn. RI4630, RI342 - RI345, RI4445 und RI4629) liegen in der fünfgeschossigen Wohnzone W5 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Sie stossen im Nordosten an die Kreuzbühlstrasse, im Südosten an den Ottenweg und im Südwesten an die Wagnergasse. Das im Nordwesten angrenzende Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Gebäude überbaut, an welches das Neubauvorhaben angebaut werden soll.

Geplant ist, die bestehenden Gebäude Assek.-Nrn. 27300176, 27300758, 27300974 und 27300762 abzureissen und ein neues fünfgeschossiges Gebäude zu errichten, welches sich über alle obgenannten Grundstücke erstreckt. In diesem ist das neue Migros Lebensmittelgeschäft, ein Fitnesscenter, Räumlichkeiten für Physiotherapie sowie Büros vorgesehen. Zudem ist eine Tiefgarage mit 26 Abstellplätzen geplant. Für die Realisierung des neuen Gebäudes muss ein Durchgangsweg von der Kreuzbühlstrasse zur Wagnergasse aufgehoben werden.

3.

Die rekurrierenden Nachbarn sind Stockwerkeigentümer der Liegenschaft XY, welche getrennt durch die Kreuzbühlstrasse nördlich der Baugrundstücke situiert ist. Angesichts der engen nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (mangelnde Einordnung, ungenügende Erschliessung etc.) sind die rekurrierenden Nachbarn zur Rekursergreifung ohne Weiteres legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Von vornherein unbestritten ist die Rechtsmittellegitimation der Bauherrschaft. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

4.1.

Im angefochtenen Beschluss vom 18. August 2015 statuierte die Vorinstanz mit Bezug auf die Fassadengestaltung die Auflage, dass die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft vor Baubeginn dem Amt für Baubewilligungen im Sinne der Erwägung lit. E.f) abgeänderte Pläne, versehen mit dem Genehmigungsvermerk des Amtes für Städtebau, Architektur, einzureichen und bewilligen zu lassen habe. In der dazugehörigen Erwägung hält die Baubehörde fest, dass die umliegenden Bauten ein heterogenes Bild unterschiedlicher Stilepochen vermitteln würden. Neben intakten geschlossenen Blockrandbebauungen, die aus der Jahrhundertwende stammen würden, gäbe es auch Vertreter der typischen 40er und 50er Jahre Architektur. Der Neubau schliesse nun mit einem eigenen prägenden Ausdruck an die bestehenden Bauten an. Gegliedert werde die Fassade in eine Arkade, die die bestehende entlang des Kreuzplatzes bis zum Ottenweg weiterführe. Die Obergeschosse würden markante vertikale "Säulen"-Elemente erhalten, ähnlich einer Kolossalanordnung, die die Fassaden strukturieren und die Horizontale der Fensterbänder brechen würden. Aufgrund der exponierten Lage am Kreuzplatz solle die Fassade einen repräsentativen Charakter aufweisen und einen Bezug zum Stadtraum herstellen. Die stark geschlossene Fassade des 1. Obergeschosses vermöge diesen Anforderungen nicht gerecht zu werden und sei hinsichtlich des Öffnungsverhaltens zu überarbeiten.

Auch die Fassade zum Ottenweg und zur Wagnergasse wirke insbesondere im Bereich des Erdgeschosses sehr geschlossen. Mit zusätzlichen Öffnungen (Aufenthaltsbereich/Verkauf) sei auch hier der Bezug zum öffentlichen Raum zu stärken.

4.2.

Die Bauherrschaft macht geltend, dass sich die von der Vorinstanz beanstandete Fassade als horizontale Bänder aus Ortsbeton zeige, die durch vertikal vorgesetzte Strukturbetonelemente rhythmisch überlagert würden. Dazwischen würden die Fensteröffnungen angeordnet, die, wo es die Nutzung zulasse, mit Metallfenstern oder aber mit Natursteinplatten ausgefüllt würden. Die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ersuchte Verkaufsnutzung für Güter des täglichen Bedarfs bedürfe der Möblierung, um das Wa-

renangebot den Kunden zugänglich zu machen. Die erforderlichen Warenauslagen müssten zur effizienten Bedienung auch entlang der Aussenwände und damit an die Fensterfronten gestellt werden. Im Bereich dieser Verkaufsnutzung müssten die Fensteröffnungen nutzungstechnisch bedingt verdunkelt und vor der Aussensicht verschlossen werden, weil die an die Fenster gestellten Waren vor Temperaturschwankungen und weiteren Lichteinflüssen geschützt werden müssten. Die stabile Klimatisierung der Verkaufsräume müsste möglichst energieeffizient gesteuert werden, was im Falle von direkter Sonneneinstrahlung nicht gewährleistet werden könnte. Andere Arten ständiger Lichtschutzmassnahmen zum Schutz der Produkte würden zudem die geforderte Offenheit zum Kreuzplatz oder zu den rückwärtigen Strassen hin ebenfalls nicht erreichen. Innenliegende Verblendungen seien aus bauphysikalischen Gründen ausgeschlossen und die Fassade würde in ihrer Erscheinung von einem Verzicht auf Verdunklungs-/Beschattungsanlagen nicht profitieren, weil die Hinteransicht der Warenauslagen die Ansicht dominieren würde.

Die Vorinstanz begnüge sich in ihrer bauverweigernden Auflage damit, Forderungen zu erheben, wie die Fassade zu gestalten wäre, ohne dabei Rechenschaft darüber abzugeben, worauf sich diese Forderungen stützten. § 238 Abs. 1 PBG bilde keine Grundlage für Forderungen, die über die zu erreichende befriedigende Gesamtwirkung hinausgehen würde. Dem Beschluss fehle eine genügende Begründung, dass es an der befriedigenden Gesamtwirkung gebreche. Die Vorinstanz verzichte zudem darauf, zu erklären, inwiefern in Beachtung ihrer Forderungen im Erd- und 1. Obergeschoss überhaupt noch eine Ladennutzung für die Versorgung der Kunden mit Gütern des täglichen Bedarfs möglich sein solle.

Schliesslich müsste die Auflage auch als unverhältnismässig qualifiziert werden. Die mit der Forderung der Öffnung einhergehenden energetischen und versorgungspolitischen Nachteile seien durch die subjektive Würdigung, mit mehr Öffnungen eine "repräsentativere, mehr Bezug zum öffentlichen Raum" schaffende Fassade zu erhalten, nicht zu rechtfertigen.

4.3.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, dass sie sich eingehend mit der Gestaltung und Einordnung des Neubaus befasst habe, was in den Erwägungen des Bauentscheids gut zum Ausdruck komme. Das Projekt sei durchaus positiv gewürdigt worden. Lediglich mit Bezug auf das Öffnungsverhalten

der Fassaden sei Kritik geübt worden. Um der Bauherrin für die Projektänderungen einen genügend grossen Gestaltungsspielraum zu belassen, habe die Baubehörde darauf verzichtet, im Detail Vorgaben zum Öffnungsverhalten zu machen.

Die Gebäude um den Kreuzplatz würden den Stadtraum mit unterschiedlichen Architekturstilen prägen. Sie würden wohlproportionierte Fassaden mit regelmässig angeordneten Fenstern aufweisen. Das Öffnungsverhalten sei ausgewogen und die Fassaden würden einen repräsentativen Bezug zum Platz herstellen. Mit seiner differenzierten Fassadengestaltung ordne sich der Neubau grundsätzlich gut in die bauliche Umgebung ein. Markant wirkende vertikale Betonsäulen würden die Fassaden gliedern und strukturieren. Das komplett geschlossene und ca. 5 m hohe erste Obergeschoss werde jedoch der stadträumlichen Situation nicht gerecht. Die Fassade wirke hier zu abweisend und bezugslos. Als Gebäude an einem wichtigen und belebten Platz sei eine repräsentative Präsenz zwingend.

Der gestalterischen Würdigung der Fassaden im Erdgeschoss bzw. ersten Untergeschoss auf den Seiten Ottenweg und Wagnergasse gehe wiederum die Lesung des Ortes voraus. Die Zollikerstrasse münde dort in den Kreuzplatz. Der Ottenweg gehe von der Zollikerstrasse hangabwärts weg. Im Kreuzungsbereich bilde sich aufgrund des Baulinienverlaufs ein platzähnlicher Trottoirbereich. Die Erdgeschosse der bestehenden Liegenschaften seien mit Ladenlokalen belebt. Trotz der über die Gebäudeecke in den Ottenweg geführten Arkade bleibe das Erdgeschoss dahinter geschlossen, was als unbefriedigend eingestuft werde.

4.4.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die

Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

4.5.

Das Baurekursgericht ist bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts grundsätzlich nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, seine gesetzliche Überprüfungsbefugnis (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) auszuschöpfen. Soweit solche Bestimmungen den Gemeinden als Ausfluss der Gemeindeautonomie einen gewissen Beurteilungsspielraum belassen, ist indes zwischen der Gemeindeautonomie einerseits und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis andererseits im Sinne eines Ausgleichs praktische Konkordanz herzustellen. In erster Linie obliegt es der örtlichen Baubewilligungsbehörde, die in der Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Die Rekursinstanz hat die im konkreten Fall angeführten Entscheidungsgründe gebührend zu berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, welche von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Vorschrift entwickelt worden sind. Es steht dem Baurekursgericht nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Abgesehen von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme auf die Gemeindeautonomie rechtfertigt sich keine weitergehende Einschränkung der grundsätzlich vollen Kognition des Baurekursgerichts (VB.2013.00468 in BEZ 2014 Nr. 3; VB.2014.00232 und VB.2014.00248 vom 27. März

2015, E. 4.3.1 und dort zitierte Entscheide). Stets vorauszusetzen ist, dass die Baubewilligungsbehörde besagte Konkretisierung rechtzeitig, d.h. spätestens mit der Rekursantwort, vorgenommen hat (VB.2012.00365 vom 21. November 2012).

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72).

4.6.

Dem Plan Ansichten Nord-Ost – Kreuzplatz (act. 11.7.6 in G.-Nr. R1S.2015.05122) ist zu entnehmen, dass die Fensteröffnungen im ersten Obergeschoss mit Natursteinplatten überdeckt werden sollen. An der Südost- und der Südwestfassade soll zudem das Erdgeschoss geschlossen ausgestaltet werden und keine Fenster aufweisen (vgl. act. 11.7.3. und act. 11.7.4 in G.-Nr. R1S.2015.05122).

Die von der Bauherrin mit Bezug auf die statuierte Auflage gerügte Verletzung der Begründungspflicht ist nicht auszumachen. Die Begründung einer Anordnung erscheint als angemessen, wenn sie so abgefasst ist, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und allenfalls ein Rechtsmittel zu ergreifen vermag. Dies ist vorliegend erfüllt. Ein allfälliger Mangel wäre zudem spätestens mit der Rekursantwort geheilt worden, begründet doch die Vorinstanz ihre Position darin noch detaillierter und hatte die Bauherrschaft im Rahmen der Replik Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit Bezug auf die verlangte Öffnung der Fenster im 1. Obergeschoss der Nordostfassade stützt sich die Beurteilung der Vorinstanz auf objektive und nachvollziehbare Kriterien. Beim Kreuzplatz handelt es sich um einen repräsentativen und stadtbekanntem Platz, welcher von Bauten unterschiedlicher Stilepochen umgeben ist. Bei allen Gebäuden ist eine Lochfassade mit regelmässiger Befensterung vorhanden. Durch die Verschalung der Fens-

ter des 1. Obergeschosses des Neubaus wirkt dieser geschlossen und abweisend. Es entsteht kein Bezug zum öffentlichen Raum, obwohl sich das Vorhaben an prominentester Lage befindet und von fast jedem Standort auf dem Kreuzplatz einsehbar ist. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass die Vorinstanz verlangt, das Geschäft solle für die Bevölkerung auch von aussen erlebbar werden.

Es mag zwar zutreffen, dass sich direkte Lichteinstrahlung negativ auf Lebensmittel auswirkt. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass es sich bei der betreffenden Fassade um die Nordostfassade handelt und somit keine – oder nur wenige Stunden am Tag – direkte Sonneneinstrahlung zu befürchten ist. Dass Lebensmittelgeschäfte ohne Weiteres auch befenstert sein können, beweisen Geschäfte, wie z.B. das Lebensmittelgeschäft der Bauherrin "Migros-City". Technisch dürfte es somit ohne weiteres möglich sein, die Fenster von der äusseren Verkleidung zu befreien und die Lebensmittel dennoch vor Lichteinwirkungen zu schützen. Die verlangte Massnahme ist somit durchaus verhältnismässig.

Was die Öffnung des Erdgeschosses entlang der Südost- und Südwestfassade anbelangt, ist mit der Bauherrin festzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, weshalb dort der Bezug zum öffentlichen Raum gestärkt werden müsste. Beim Ottenweg und bei der Wagnergasse handelt es sich nicht um repräsentative Bereiche, sondern vielmehr um Durchgangsstrassen ohne besonderen Charme. Die von der Vorinstanz geäusserte Kritik an diesen Fassaden ist somit nicht nachvollziehbar. Kommt hinzu, dass die Sonneneinstrahlung an diesen Fassaden am stärksten ist. Der Schutz der Lebensmittel würde sich hier bei offenen Fassaden schwierig gestalten. Die Forderung nach zusätzlichen Fassadenöffnungen zum Ottenweg und zur Wagnergasse erweist sich damit als unhaltbar.

4.7.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Bauherrenrekurs teilweise gutzuheissen ist. Demgemäss ist Dispositivziffer II.1.e) des Beschluss der Bau-sektion der Stadt Zürich vom 18. August 2015 aufzuheben, soweit sie die geforderte Öffnung der Fassade zum Ottenweg und zur Wagnergasse im Bereich des Erdgeschosses betrifft. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

5.1.

Die rekurrierenden Nachbarn machen geltend, dass es sich bei dem geplanten Gebäude um einen sehr massiven Baukörper handle, dessen Gestaltung an Zweckbauten der 1970er-Jahre erinnere. Die Fassade sei stark geschlossen und wirke wie eine "abweisende Barrikade" gegen den öffentlichen Raum. Diese Barrikadenwirkung ergebe sich einerseits aus der erwähnten geschlossenen Struktur, und werde andererseits durch die Materialisierung noch verstärkt. Besonders störend sei, dass die Säulenelemente in den oberen Stockwerken nicht in derselben Achse verlaufen wie die Betongänge, und dass diese die Säulenelemente zudem markant unterbrechen würden. Die Säulen würden damit in den Betonelementen "verschwinden"; es sei damit namentlich in den unteren Geschossen keine Struktur ablesbar und das Gebäude wirke insgesamt sehr unruhig. Hinsichtlich der Gestaltung sei weiter störend und aus architektonischer Sicht nicht nachvollziehbar, dass die Säulen im Attikageschoss "in den Luftraum ragen"; dies wirke sehr unruhig und ergebe aus architektonischer Sicht auch keinen Sinn.

Durch die gemäss der Auflage entsprechende Überarbeitung der Pläne werde sich eine erheblich geänderte Fassadenansicht ergeben. Obwohl damit eine umfassende Überarbeitung des Bauvorhabens notwendig sei, habe es die Vorinstanz als genügend erachtet, die Änderung der Fassadengestaltung lediglich als Bedingung bzw. als Auflage im Bauentscheid zu formulieren. Damit werde das rechtliche Gehör der Betroffenen verletzt und das ordentliche Bewilligungsverfahren werde umgangen.

Ganz besonders störend und architektonisch schlecht gelungen, seien aus Sicht der rekurrierenden Nachbarn auch der Abschluss der Brandschutzmauer und die Dachaufbaute bei den Lüftungsanlagen. Die Brandschutzmauer auf Seite des Ottenweges sei vom öffentlichen Raum aus gut wahrnehmbar. Sie bilde einen harten und "unfertigen" Abschluss der Fassade und es gelinge in keiner Weise, diese Struktur aufzubrechen. Dies gelte ebenso für den entsprechenden Abschluss auf der Höhe der obersten zwei Stockwerke in Richtung Kreuzplatz, wo dem Betrachter eine grosse unstrukturierte Betonfläche störend ins Auge steche, welche kein ersichtliches Konzept aufweise.

Die Dachaufbaute bei der Lüftungsanlage weise eine Höhe von 1.85 m auf. Sie sei insbesondere von den gegenüberliegenden Liegenschaften und ganz besonders auch vom Grundstück der rekurrierenden Nachbarn sehr gut erkennbar; sie verstelle die Aussicht und wirke ästhetisch störend. Die fragliche Dachaufbaute bringe Unruhe in die Dachlandschaft und werde nicht in die Architektur des Gebäudes integriert.

Schliesslich sei anzumerken, dass § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung gelange, da insbesondere das unmittelbar an das Baugrundstück angrenzende Gebäude der Evangelischen Schule an der Kreuzstrasse 72 und 68 sowie auch die über der Strasse liegende Tramwartestelle beim Kreuzplatz 11 im Inventar denkmalpflegerisch schützenswerter Gebäude vermerkt seien.

5.2.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, dass sowohl das Gebäude Forchstrasse 2, das sehr präsent am Platz stehe, als auch das Gebäude in der Verlängerung des Neubaus an den Fassaden massiv wirkende steinerne Materialien in Form von Platten aufweisen würden. In diesem Kontext sei eine Ausführung in hochwertigem Beton nachvollziehbar. Dieser werde durch verschiedene Oberflächenbehandlungen und Farbzusätze veredelt. Die vorgesehenen Farben seien gut aufeinander abgestimmt, so dass nicht von einem kalt wirkenden Beton gesprochen werden könne. Die säulenartigen Elemente würden nicht weit über die Fassadenebene hervorstehen. sie würden als "Fensterfries" verstanden und würden helfen, die Fenster zu verorten und die lange Fassade zu gliedern. Die Fassade solle primär den Charakter als Lochfassade behalten. Die oberen frei stehenden Stützen würden ins Attika überleiten, das ein anderes Öffnungsverhalten aufweise.

Auch von der Zollikerstrasse her sei der Neubau gut wahrnehmbar. Er reagiere zum Ottenweg, indem sich sein Volumen abstuft und sich so im Massstab den umliegenden Gebäuden angleiche. Dieser Versatz bilde den ruhigen Abschluss der oberen Geschosse auf einer Höhe von ca. 14 m und fasse zudem das von der Strasse zurückversetzte Attika ein. Die geschlossenen Fassadenflächen würden hier beruhigend wirken. Die intarsienartigen Felder auf der Seite Ottenweg würden die geschlossene Fläche gliedern und würden diese geschickt in Beziehung zur darunterliegenden Fassade bringen. Der hohe Dachrand kaschiere die Technikaufbauten zu einem grossen Teil.

Das unmittelbar angrenzende Gebäude der ehemaligen Frauenfachschule sei denkmalpflegerisch wertvoll. Es sei besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu nehmen. Das Gebäude sei anfangs der 1950er-Jahre erbaut worden und sei ein Vertreter der Nachkriegsarchitektur. Es weise eine für diese Zeit typische Architektur auf. Massivität und schlichte Eleganz würden das Gebäude auszeichnen. Es bilde einen Gebäudekopf an der Kreuzung Kreuzstrasse/Kreuzbühlstrasse, wo sich auch der Eingang befindet und setze sich mit einer leicht geknickten Fassade zum Kreuzplatz fort. Der Neubau greife diese Kurve auf und vervollständige die Hauszeile bis zum Übergang in die Zollikerstrasse, wo er mit einem Höhenversatz zum Masstab der kleinteiligen niedrigen Häuser reagiere.

5.3.

Die Bauherrin macht geltend, dass das neue Gebäude als bedeutende Platzbaute die Verstärkung des Kreuzplatzes vervollständige. Seine Front werde zur prägenden Platzfassade, die sich räumlich kontinuierlich verhalte, aber mit der Materialwahl und den Kolonnaden Eigenständigkeit beanspruche. Das Vorhaben zeige im Vertikalaufbau die in der Nachbarschaft vertretenen klassischen Elemente: Arkaden im Erdgeschoss, Mezzaningeschoss, Normalgeschoss und Dachgeschoss. Der Kontrast von gegliederten, strukturierten Fassadenteilen mit geschlossenen Fassadenteilen wiederhole die Sprache der platzbildenden Bauten. Auch die qualitativ hochwertige Materialisierung verweise in einer Palette von Ausprägungen der Materialien Beton und Kunststein auf Bauten in der Umgebung. Mit der seitlichen, zweigeschossigen Abstufung vermittele es zwischen Blockrand und den rückwärtigen kleinteiligen Bebauungen.

5.4.

Betreffend die allgemeinen Ausführungen zur Einordnung kann auf die Erwägungen Ziff. 4.5. und 4.6. dieses Entscheides verwiesen werden.

5.5.

Die rekurrierenden Nachbarn machen zunächst geltend, dass die Überarbeitung der Fassaden nicht nebenbestimmungsweise hätte geheilt werden dürfen.

Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähig-

keit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren ist zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (VB.2009.00390 vom 7. Oktober 2009, E. 3.2.2; VB.2005.00370 vom 5. Mai 2006, E. 4.2; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 465).

Die Baubewilligung hält fest, inwiefern die Fassaden abzuändern sind. Die Auflage betrifft zudem nur einen kleinen Teil des Neubauvorhabens, nämlich die nordöstliche Fassade im Bereich des 1. Obergeschosses sowie die südöstliche und südwestliche Fassade im Bereich des Erdgeschosses. Die Bewilligungsbehörden haben die wesentlichen Faktoren berücksichtigt und sind zum Schluss gelangt, dass der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden könne. Die Baubewilligungsbehörden haben entsprechend § 321 Abs. 1 PBG zur Behebung dieser untergeordneten Mängel die Nachreichung entsprechend korrigierter Pläne verlangt. Durch den Vorbehalt der nachträglichen Bewilligung ist hinreichend sichergestellt, dass gegen eine den Anforderungen nicht genügende Fassadengestaltung eingeschritten werden kann. Sodann sind gemäss § 316 Abs. 2 PBG auch diese nachträglichen Bewilligungen den rechtsmittelbefugten Nachbarn zu eröffnen, so dass ihnen aus der nachträglichen Bewilligung keine Nachteile erwachsen. Damit erweist sich der Einwand als unbegründet.

5.6.

Vorab ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben die für die Wohnzone W5 zulässige Baumasse (bzw. die für diese geltenden Baubegrenzungsvorschriften) unbestrittenermassen einhält. Eine "Korrektur" des an sich möglichen Volumens aus ästhetischen Gründen kommt vorliegend nicht in Frage, da hierfür im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich sein müssen, etwa die besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Diese (alternativen) Voraussetzungen sind hier indes nicht erfüllt.

Die Baugrundstücke liegen – wie bereits ausgeführt – am Kreuzplatz. Wie anlässlich des Lokaltermins festgestellt werden konnte, ist der Kreuzplatz

umgeben von Gebäuden aus verschiedenen zeitlichen Epochen. Es kann von einem durchwegs heterogenen Umfeld gesprochen werden. Das Neubauprojekt greift die Strukturelemente der umgebenden Gebäude auf. So ist ebenfalls eine Lochfassade geplant, und es wird mit Säulenelementen gearbeitet. Die recurrierenden Nachbarn stören sich insbesondere daran, dass die Säulen nicht in einer Achse verlaufen und im Attikageschoss in den Luftraum ragen. Hierzu ist mit der Vorinstanz festzustellen, dass die Betonsäulen das Gebäude strukturieren. Sie brechen die doch grossflächige Fassade des Gebäudes und verleihen ihr eine gewisse Leichtigkeit. Ausserdem wird dadurch, dass die Säulen nicht auf einer Achse verlaufen, die Fassade optisch in Sockelgeschoss, Attikageschoss und die übrigen Geschosse gegliedert. Dass die Säulen im Attikageschoss leicht in den Luftraum ragen, mag vielleicht architektonisch keinen Sinn ergeben, stellt jedoch ein weiteres künstlerisches Element der Neubaute dar, welches ihr wiederum eine gewisse Leichtigkeit verschafft, wird doch dadurch der Übergang von Gebäude zum Himmel fließend. Die von den recurrierenden Nachbarn geltend gemachte Unruhe der Fassade ist somit nicht nachvollziehbar. Es bleibt anzumerken, dass die gerügte Barrikadenwirkung der Fassade zum Kreuzplatz auch von der Vorinstanz erkannt – und von der Rekursinstanz bestätigt – wurde, weshalb sie die Auflage statuiert hat, es seien die Fenster im 1. Obergeschoss zu öffnen. Dies wird die Fassade noch weiter auflockern.

Was die Betonflächen an der Fassade in Richtung Kreuzplatz anbelangen, kann festgehalten werden, dass diese einen ruhigen und unaufgeregten Abschluss des Gebäudes nach Osten und Westen bilden und somit klar einem Konzept folgen.

5.7.

Die recurrierenden Nachbarn wenden sich insbesondere auch gegen die Dachaufbaute bei der Lüftungsanlage.

Bauästhetische Anforderungen gelten grundsätzlich auch mit Bezug auf die Gestaltung und Einordnung von Ausstattungen und technischen Ausrüstungen aller Art (§§ 3 f. der Allgemeinen Bauverordnung [ABV]), sei es, dass sie freistehen, sei es, dass sie an oder auf einem Gebäude angebracht werden. Die diesbezügliche Prüfung ist jedoch stets unter Berücksichtigung der technisch-funktionellen Notwendigkeit der betreffenden Elemente und der diese Elemente gegebenenfalls gebietenden bzw. näher

umschreibenden Vorschriften (etwa umweltschutzrechtliche Normen) vorzunehmen. Das Erscheinungsbild und die konkrete Anbringung von technischen Anlagen ist nämlich weitgehend durch ihre Funktion vorgegeben. Dimensionierungen und konkrete Installationsorte von notwendigen Anlagen dürfen nicht aus rein gestalterisch oder einordnungsmässig motivierten Gründen verweigert werden, wenn gestalterisch womöglich bessere Lösungen aus technisch-funktionellen bzw. rechtlichen Gründen nicht – oder zumindest nicht mit vernünftigem Aufwand – realisierbar sind. Diesfalls kann nur verlangt werden, die bezüglich Ort, Dimensionierung und Beschaffenheit feststehende Anlage in gestalterischen Details (insbesondere in Bezug auf die Farbgebung und eine mögliche Kaschierung) soweit wie möglich zu optimieren.

Der Argumentation der rekurrierenden Nachbarn kann nicht gefolgt werden. So betrifft die Technikfläche lediglich einen vergleichsweise kleinen Teil der Dachfläche. Die Technikaufbauten werden auf diesen Bereich konzentriert, so dass die restliche Dachfläche frei bleiben kann und sogar begrünt wird. Inwiefern diese Dachaufbaute Unruhe in die Dachlandschaft bringen sollte, ist nicht ersichtlich, existieren solche doch auch auf den umliegenden Bauten (vgl. act. 1 S. 9, 10 und 13). Auch diese gestalterische Kritik erweist sich damit als unbegründet.

5.8.

Eine Beeinträchtigung des benachbarten potentiellen Schutzobjekts "Frauenfachschiule" (Kreuzbühlstrasse 42, Kreuzplatz 22, Kreuzstrasse 72) durch die geplante Baute ist schliesslich nicht auszumachen. Beim inventarisierten Objekt von kommunaler Bedeutung handelt es sich selbst um ein mächtiges Gebäude mit einer rund 45 m langen Nordostfassade (vgl. act. 1 S. 11; s. auch die entsprechende Katasterplanauskunft im GIS-Browser). Das Neubauvorhaben, welches an das Schutzobjekt angebaut wird, überragt dieses nicht wesentlich. Es setzt sich auch optisch davon ab, ohne das Schutzobjekt optisch zu erdrücken. Kommt hinzu, dass hauptsächlich die Nordwestfassade an der Kreuzstrasse 72 als potentiell schutzwürdig gilt. Das Neubauvorhaben kann bereits aus geografischen Gründen nicht mit dieser Fassade in Verbindung gebracht werden.

Auch die vis-à-vis über die Kreuzbühlstrasse gelegene, im kommunalen Inventar aufgeführte "Tramwarte" (Kreuzplatz 11) wird durch das Neubauvorhaben nicht tangiert. Die Tramwarte liegt exponiert in der Mitte

des Kreuzplatzes, welcher allseits von hohen Gebäuden umgeben ist. Weshalb nun gerade das Neubauvorhaben mit der Tramwarte Halle konkurrieren soll, ist nicht nachvollziehbar.

5.9.

Soweit die rekurrierenden Nachbarn die ungenügende Gestaltung der Brandschutzmauer auf Seite des Ottenweges rügen, ist festzuhalten, dass diese von ihrer Liegenschaft nicht einsehbar ist. Ein diesbezüglicher allfälliger Mangel wäre ohne Weiteres mit einer Nebenbestimmung zu heilen. Die Erlangung des angestrebten Nutzens durch die rekurrierenden Nachbarn fällt somit ausser Betracht, weshalb auf den Rekurs in diesem Punkt nicht einzutreten ist.

5.10.

Unter diesen Umständen kann eine ungenügende Einordnung und Gestaltung, die als baurechtswidrig einzustufen wäre, nicht erkannt werden. Die Rügen erweisen sich somit als unbegründet. Der Rekurs ist in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6.1.

Weiter machen die rekurrierenden Nachbarn geltend, dass die Vorinstanz hinsichtlich der Parkplätze in ihren Erwägungen zum Bauentscheid festhalten würde, dass die anrechenbaren Geschossflächen des Bauareals insgesamt maximal 26 Abstellplätze für Autos erlauben würden. Dies bedeute im Vergleich zur jetzigen Situation gar eine Reduzierung der Parkplätze. Es sei offensichtlich, dass diese Einschätzung nicht realistisch sei und entsprechend korrigiert werden müsse. Die Vergrößerung der Flächen führe zu einem massiven Suchverkehr, welcher die Verkehrssituation weiter erschwere und zusätzliche Immissionen mit sich bringen würde und im Ergebnis nicht im öffentlichen Interesse liegen könne. Namentlich sehe Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung [PPV]) vor, dass sich der Normalbedarf für Autoabstellplätze für spezielle Nutzungen von Fall zu Fall berechne. Das Fitnesscentrum stelle eine spezielle Nutzung im Sinne dieser Bestimmung dar, und es greife zu kurz und trage dem zu erwartenden Besucheraufkommen nicht Rechnung, wenn hierfür lediglich pauschal ein Bedarf von maximal 4.5 Parkplätzen be-

rechnet werde, zuzüglich zu den weiteren Verkaufs- und Dienstleistungsflächen, welche sich insgesamt als ungenügend erwiesen.

6.2.

Gemäss Art. 1 lit. a PPV regelt diese Verordnung die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Abstellplätze für Personenwagen. Die Zahl der Abstellplätze hängt ab von der Ausnützung und der Nutzweise des Grundstücks (Normalbedarf), dem Grad seiner Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, der Zentralität der Lage und der Strassenkapazität (Erschliessungsqualität), der Einhaltung der Belastungsgrenzwerte der Luftreinhalteverordnung (LRV) sowie den Anforderungen an den Ortsbildschutz. Die Zahl der zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze ist nach Art. 4 und 5 PPV zu bestimmen. Gemäss Art. 4 Abs. 2 PPV berechnet sich der Normalbedarf für spezielle Nutzungen von Fall zu Fall nach den Grundsätzen dieser Verordnung unter Anwendung der Praxis-Richtwerte. Als spezielle Nutzungen bezeichnet die Verordnung in einer nicht abschliessenden Liste Spitäler, Alterswohnungen, Altersheime, Bildungsstätten, Hotels, Sportanlagen, Fabrikations- und Lagerräume.

6.3.

Gemäss dem angefochtenen Beschluss liegt das Bauvorhaben im Reduktionsgebiet B und löst die Pflicht zur Schaffung von minimal 14 und maximal 26 Fahrzeugabstellplätzen aus. Geplant ist die Erstellung von 26 Fahrzeugabstellplätzen. Die rekurrierenden Nachbarn machen nicht geltend, die Berechnung sei falsch, sondern sind vielmehr der Auffassung, dass Art. 4 Abs. 2 PPV hätte berücksichtigt werden müssen.

Der Begriff "spezielle Nutzung" oder "Sportanlage" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Bei Art. 4 PPV handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (§ 49 Abs. 2 lit. b PBG), dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt (VB.2012.00860 vom 29. Mai 2013, E. 4.5 mit Hinweisen). Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüft werden (VB.2013.00117 vom 12. Juni 2013, E. 3.4 mit weiteren Hinweisen; Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. A., Zürich etc. 2014, § 20 N. 59 f.).

Die Vorinstanz geht vorliegend davon aus, dass es sich beim geplanten – und mittels öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossenen – Fitnesscenter nicht um eine "spezielle Nutzung" oder Sportanlage im Sinne von Art. 4 Abs. 2 PPV handelt. Diese Auslegung erscheint vertretbar. So werden damit wohl hauptsächlich öffentliche Sportanlagen, wie z.B. Sihlhölzli und Buchlern gemeint, welche bei bestimmten Anlässen erheblichen Mehrverkehr auslösen. Durch die Erstellung der 26 Abstellplätze hält das Bauvorhaben die zürcherische Parkplatzverordnung ein, weshalb der Rekurs in diesem Punkt abzuweisen ist.

7.1.

Die rekurrierenden Nachbarn bringen zudem vor, dass der Bauentscheid weiter vorsehe, dass die vom ganzen Quartier benutzte Durchgangstreppe zur Wagnerstrasse aufgehoben werde. Sie seien der Ansicht, dass mit der Aufhebung dieser Durchgangstreppe den öffentlichen Interessen nicht genügend Rechnung getragen worden sei. Die Überlegungen der Vorinstanz, welche zu diesem Ergebnis der Interessenabwägung geführt hätten, seien denn auch aus dem Bauentscheid in keiner Weise ersichtlich, was eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle.

7.2.

Die von den rekurrierenden Nachbarn angesprochene Durchgangstreppe liegt auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI342. Laut Grundbuchauszug gehört dieses Grundstück zu je 1/6 den Grundstücken Kat.-Nrn. RI343, RI344 und RI345 sowie zu 3/6 dem Grundstück Kat.-Nr. RI4630. Diese Liegenschaften stehen alle im Eigentum der Bauherrin. Es handelt sich somit um einen privaten Fussgängerweg im Eigentum der Bauherrschaft, der in keinem Richtplan als Fussweg eingetragen ist. Der Bauherrschaft ist es somit unbenommen, diesen Fussweg aufzuheben und das Grundstück zu überbauen. Dem von den rekurrierenden Nachbarn geltend gemachten öffentlichen Interesse an der Beibehaltung des Weges mangelt es an einer gesetzlichen Grundlage. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs kann somit nicht vorliegen. Der Rekurs ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

8.1.

Schliesslich machen die rekurrierenden Nachbarn geltend, dass die Zufahrt und die Anlieferung im Bauentscheid nur ungenügend gelöst worden und dass die entsprechenden Fragen durch die Vorinstanz im Bauentscheid zu wenig geprüft worden seien. Der bereits chronisch verstopfte Ottenweg werde noch zusätzlich belastet, und es sei schliesslich ein Verkehrschaos zu erwarten. Insbesondere erweise sich auch das rückwärtige Rangieren für die Zufahrt mit Lastkraftwagen (LKW) als gefährlich und ungeeignet. Auch sei unklar, wie die Signalisation für die Leitung der LKW, welche mehr als 8 m Länge einerseits bzw. weniger als 8 m Länge andererseits aufweisen würden, überhaupt aussehen könnte. Die Erschliessung erweise sich damit insgesamt als ungenügend.

Soweit schliesslich die genauere Ausführung des Strassenprojektes vorliegend offen bleiben würde und erst aufgrund einer Bedingung bzw. Auflage im Bauentscheid mit dem Tiefbauamt geklärt werden müsse, stelle dies erneut eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, welche nicht hingenommen werden könne: Das erwähnte Strassenprojekt und insbesondere auch die Aufhebung des Einbahnverkehrs in der Wagnerstrasse seien zwingend als separate Projekte auszuschreiben und könnten nicht im vorliegenden Bauvorhaben "unbekannterweise" mitgenehmigt werden.

Anlässlich des Augenscheins brachten die rekurrierenden Nachbarn sodann vor, dass das Rückwärtsfahren seit dem 1. Januar 2016 verboten sei, weshalb die rückwärtige Anlieferung durch die LKW nicht möglich sei.

8.2.

Die Vorinstanz hält fest, dass sich die Wagnergasse in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone befinde. Gemäss den Vorgaben der Verkehrssicherungsverordnung seien Rückwärtsfahrmanöver grundsätzlich zulässig. Die Fahrzeugbewegungen seien in dem bei den Akten liegenden Verkehrskonzept schlüssig nachgewiesen. Die Verkehrserschliessung und die vorgesehenen Anpassungen der Erschliessungsanlagen würden im erwähnten Bericht der IBV Hüsler AG und in dem von der Bausektion bewilligten Situationsplan dargestellt.

Die Wagnerstrasse und der Ottenweg würden im Eigentum der Stadt stehen. Die Anpassungen im Strassenbereich seien von untergeordneter Bedeutung. Auf ein separates Verfahren mit Einsprachemöglichkeit im Sinne

des Strassengesetzes könne daher verzichtet werden. Es spreche – auch unter koordinationsrechtlichen Gesichtspunkten – nichts dagegen, die notwendigen Anpassungen im Baubewilligungsverfahren im Grundsatz zu bewilligen und die konkrete Ausführung der Tiefbauarbeiten vom Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartement genehmigen zu lassen. Der in Erwägung lit. C.a erwähnte Vertrag zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Zürich, vertreten durch das Tiefbauamt, sei am 25. November 2014 öffentlich beurkundet und mit Verfügung des Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements am 20. Februar 2015 genehmigt worden.

Die Annahme der rekurrierenden Nachbarn, dass die Aufhebung der Einbahnstrasse gemäss Strassenverkehrsgesetz verfügt und publiziert werden müsste, treffe zu. Gegen die entsprechende Verfügung des Vorstehers des Polizeidepartements könne zu gegebener Zeit Einsprache erhoben werden. Die Baubewilligung werde aber auch Bestand haben, wenn die Einbahnregelung wider Erwarten nicht aufgehoben würde.

8.3.

Die Bauherrin bringt diesbezüglich vor, dass die rekurrierenden Nachbarn nicht darlegen würden, inwiefern sie durch die Anpassungen an der Wagnergasse bezogen auf den Erschliessungsbedarf des Baugrundstücks berührt und in schutzwürdigen Interessen betroffen seien. Nach Ansicht der Bauherrin würden sie durch die Anpassungen an der Wagnergasse wie auch den dort bereits heute abgewickelten Verkehr nicht beeinträchtigt und seien somit auch nicht zur Anfechtung legitimiert.

Für die Warenanlieferung müssten die LKW nicht rückwärts rangieren. Sie würden rückwärts aus der Wagnergasse in die Anlieferung und vorwärts über die Wagnergasse wegfahren.

Bei den Anpassungen an der Wagnergasse als Erschliessungsstrasse des Bauvorhabens handle es sich nicht um ein Strassenprojekt, weshalb sie keiner separaten Ausschreibung bedürften.

8.4.

Die Bauherrin bestreitet die diesbezügliche Legitimation der rekurrierenden Nachbarn.

Hierzu ist jedoch festzuhalten, dass Rekurrierende sämtliche Rechtsnormen anrufen können, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können.

Würde die Rekursinstanz vorliegend zum Ergebnis gelangen, dass sich die Erschliessung als ungenügend erweise, wäre der Rekurs gutzuheissen und die Baubewilligung aufzuheben. Die rekurrierenden Nachbarn würden somit ohne Weiteres ihren angestrebten Nutzen erlangen. Sie sind somit ohne Weiteres zur Geltendmachung der mangelnden Erschliessung legitimiert.

8.5.

Das Bauvorhaben soll wie bis anhin über den Ottenweg und die Wagnergasse erschlossen werden. Neu soll jedoch die Ausfahrt für die Personenkraftwagen (PKW) ausschliesslich über die Wagnergasse erfolgen. Grosse LKW müssen über die Wagnergasse nach Westen via Kleinstrasse wegfahren. Hierfür sind bauliche Anpassungen der Wagnergasse notwendig.

Die Verbreiterung der Wagnergasse sowie die Erstellung eines Trottoirs in diesem Bereich durch die Bauherrin erweist sich als zulässig. Es ist zwar grundsätzlich richtig, dass der (Aus-)Bau von Verkehrsanlagen im Rahmen der Durchführung eines Strassenprojektes nach dem Strassengesetz oder dem im Planungs- und Baugesetz geregelten Quartierplanverfahren (vgl. § 6 StrassG) zu erfolgen hat. Bei einem Strassenbau im Quartierplanverfahren haben die einzelnen Quartierplangenossen (in erster Linie nach Massgabe des Interesses an der entsprechenden Anlage) das nötige Land abzutreten und den Strassenbau zu finanzieren (§§ 138 und 146 PBG). Wird an einer Quartierstrasse ein Trottoir erstellt, das auch als Teil des öffentlichen Fusswegnetzes dient, übernehmen die Gemeinden im Quartierplan regelmässig entsprechende Beiträge. Demgegenüber sind im Verkehrsplan aufgeführte Gemeindestrassen von den politischen Gemeinden zu erstellen oder auszubauen. Die Projekte werden vom Gemeinderat festgesetzt (§ 15 Abs. 2 Satz 1 StrassG). Die Gemeinde trägt die Kosten des Baus und des Landerwerbs. Von den Anstössern werden regelmässig Trottoirbeiträge eingefordert (§ 62 lit. d ff. StrassG). Vorliegend hätte der Ausbau der Wagnergasse grundsätzlich im Rahmen eines kommunalen Strassenprojektes durch die Stadt Zürich zu erfolgen.

Die Realisierung eines für erforderlich erachteten Ausbaus von Gemeinde- und Quartierstrassen durch und auf Kosten der Anstösser im Rahmen der jeweiligen Überbauung ihrer Grundstücke wird von verschiedenen Gemeinden praktiziert und mag im Einzelfall als praktisch erscheinen, basiert aber in der Tat nicht auf einer gesetzlichen Grundlage. Die vorstehend aufgezeigte Regelung des Strassenbaus ist – arealinterne private Strassen vorbehalten – abschliessend. Dessen ungeachtet gilt es hier aber zu berücksichtigen, dass die Bauherrschaft mit der betreffenden Auflage vorbehaltlos einverstanden ist und dass die Strassenverbreiterung nicht etwa zusammenhangslos eine isolierte Parzelle betrifft, sondern den ganzen nordöstlichen Bereich der Wagnergasse. Der Ausbau erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich. Die Bauherrin übernimmt sämtliche Kosten des Projektes, weshalb vorliegend auf ein Verfahren gemäss Strassengesetz verzichtet werden kann.

Die genaue Ausführung des Strassenprojektes ist sodann auch nicht offen und unklar, wie dies die rekurrierenden Nachbarn geltend machen wollen. Das Vorhaben wird in Erwägung lit. C.a des angefochtenen Beschlusses umschrieben und ergibt sich auch klar aus dem Situationsplan vom 30. September 2014 (act. 11.7.1.), welcher während der Planaufgabe aufgelegt ist. Es ist somit nicht ersichtlich, inwiefern sich die rekurrierenden Nachbarn nicht hätten ausführlich dazu äussern können. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt folglich nicht vor.

Was die Aufhebung des Einbahnverkehrs im östlichen Bereich der Wagnergasse anbelangt, ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass das Strassenverkehrsrecht massgebend ist, namentlich das Strassenverkehrsgesetz (SVG) und die Signalisationsverordnung (SSV) des Bundes sowie die kantonale Signalisationsverordnung (KSigV; vgl. Art. 107 Abs. 7 SSV und § 20 KSigV). Es ist das diesbezügliche Verfahren anzuwenden. Die Erschliessung ist jedoch auch genügend, wenn die Einbahnregelung nicht aufgehoben werden sollte. So müssen die PKW bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage der Bauherrin bereits heute die Wagnergasse Richtung Kleinstrasse benutzen.

8.6.

Die Anlieferung soll – wie bereits ausgeführt – ab der Wagnergasse erfolgen, welche in einer Tempo-30-Zone liegt, und hat rückwärts zu erfolgen. Die LKW biegen vom Ottenweg her kommend in die Wagnergasse ein, fol-

gen der Wagnergasse um die Linkskurve und fahren dann rückwärts in die Anlieferung hinein. Hierbei haben sie bis zur Einfahrt auf privatem Grund – je nach Länge des LKW – eine Strecke von maximal 20 m rückwärts zurückzulegen (vgl. Anhang 2 zu act. 11.4). Gemäss Art. 17 Abs. 3 der Verkehrsregelverordnung (VRV), welcher seit 1. Januar 2016 in Kraft ist, ist das Rückwärtsfahren über längere Strecken nur zulässig, wenn das Weiterfahren oder Wenden nicht möglich ist. Diese Bestimmung ist vorliegend nicht anwendbar, handelt es sich doch bei max. 20 m nicht um eine längere Strecke. Ausserdem müssen die LKW rückwärtsfahren, um in den Güterumschlagbereich zu gelangen, was mit rückwärtigem Parkieren verglichen werden kann. Dies fällt nicht in den Anwendungsbereich von Art. 17 Abs. 3 VRV.

Die Einfahrt in die Anbaute bedingt zwar ein Rückwärtsmanöver über das zu erstellende 2 m breite Trottoir. Die Verhältnisse vor Ort sind jedoch überschaubar. So handelt es sich bei der Wagnergasse um eine Tempo-30-Strasse, welche schmal ausgestaltet ist und keinen erheblichen Verkehr aufweist. Die Wagnergasse dient zwar als Schulweg für die Schüler der Modeco. Diese müssen jedoch ein Mindestalter von 15 Jahren aufweisen (<http://www.modeco.ch/de/modisch-gestalterisches-berufsvorbereitungsjahr.html>; Aufruf am 15. Februar 2016). In diesem Alter ist man sich der Gefahren des Verkehrs bewusst. Von einem erhöhten Sicherheitsrisiko für Schüler kann somit nicht gesprochen werden, zumal die Wagnergasse ansonsten von Fussgängern nicht stark frequentiert ist.

8.7.

Inwiefern das Bauvorhaben zu einem Verkehrschaos führen sollte, ist nicht ersichtlich. Die Anlieferungen mit LKW werden zwar von gegenwärtig 8 auf 11 am Tag erhöht, was sich jedoch kaum merklich auf den Verkehr um den Kreuzplatz auswirken wird. Die Anzahl Parkplätze für Besucher und Kundenschaft wird sogar leicht reduziert. Der Ottenweg hat sich sodann anlässlich des Augenscheins auch nicht als chronisch verstopft erwiesen (vgl. act. 1 S. 15-17). Es ist zwar durchaus denkbar, dass der Ottenweg als direkte Verbindung zur Mühlebachstrasse in Stosszeiten stärker befahren ist, eine gravierende Verschlechterung der Situation durch das Neubauvorhaben ist jedoch nicht erkennbar.

8.8.

Der Rekurs ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

9.1.

Aus den dargelegten Gründen ist der Bauherrenrekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2015.05123 teilweise gutzuheissen. Gemäss Art. 13 Abs. 2 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Dementsprechend sind die für dieses Geschäft anfallenden Verfahrenskosten der Bauherrin und der Vorinstanz je zur Hälfte aufzuerlegen.

9.2.

Der Nachbarrekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2015.05122 ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Nach § 13 VRG sind die entsprechenden Verfahrenskosten den rekurrierenden Nachbarn aufzuerlegen.

[....]